

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № НР/БГ-НП-\_\_

г. Пенза

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022г.

**ООО «Специализированный застройщик "Новое Решение"»,** в лице генерального директора Акчурина Марата Анвяровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

**Фамилия Имя Отчество**, дата рождения, паспортные данные, место регистрации, или наименование юридического лица, с указанием исполнительного органа такого лица и документа, определяющего полномочия исполнительного органа или Фамилия Имя Отчество, дата рождения, паспортные данные, место регистрации, представителя с указанием лица, в интересах которого действует представитель и документа, подтверждающего полномочия представителя, именуемый/ая/ое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее вместе именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. № 214 - ФЗ, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕРМИНОВ

Слова и словосочетания, используемые в Договоре, будут иметь следующее значение, присвоенное им Сторонами, если другое прямо не вытекает из контекста:

«**Застройщик**» – юридическое лицо ООО «Специализированный застройщик «Новое Решение», владеющее на основании Договора аренды земельного участка, предназначенный для реализации масштабного инвестиционного проекта № 108/21 от 06 мая 2021г., на праве аренды земельным участком площадью 10 684 кв. м. с кадастровым номером 58:29:3003003:1529, адрес: Российская Федерация, Пензенская обл., г. о. город Пенза, Пенза г., Богданова ул., з/у № 34 (адрес в соответствии с Распоряжением начальника Управления градостроительства и архитектуры города Пензы от 23.12.2020 г. № 416/4р «О присвоении объекту адресации адреса»: Российская Федерация, Пензенская обл., г. о. город Пенза, Пенза г., Богданова ул., з/у № 34) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в том числе Участника долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями (далее - Закон) для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома (как это понятие определено ниже по тексту) на основании полученного Разрешения на строительство.

«**Многоквартирный дом**» – многоэтажный многоквартирный жилой дом (код 19.7.1.5) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения и паркингом по адресу: г. Пенза, ул. Богданова, з/у № 34, строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, при этом в соответствии Разрешением на строительство от 22 октября 2021 года № 58-29-088-2021, выданным Администрацией города Пензы, общая площадь Многоквартирного дома составляет: 22978,69 кв.м., количество этажей (шт.): 13,15,16, количество подземных этажей: 1, этажность: количество квартир: 227, площадь застройки: 4 691,0 кв.м., площадь квартир – 13933,36 кв.м., общая площадь квартир 15067,98 кв.м., площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения – 1 784, 25 кв.м., общая площадь подземного паркинга 1828,16 кв.м., общая площадь помещений подземного паркинга – 1806,78 кв. м., количество м/м 57.

«**Участник долевого строительства**» – физическое или юридическое лицо, указанное в преамбуле настоящего договора, заключившее настоящий Договор и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного дома, на условиях Договора, с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

**«Объект долевого строительства»** (далее по тексту Договора именуемый Объект долевого строительства или Нежилое помещение) – \_\_\_\_\_ (Нежилое помещение) с проектным номером \_\_\_\_, расположенное/ый на \_\_\_\_ этаже Многоквартирного дома, проектные характеристики которой определяются в соответствии с п. 2.2. Договора, подлежащее/ий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящий в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением в том числе денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

После присвоения почтового адреса Многоквартирному дому номер Объекта недвижимости может измениться.

**«Земельный участок»** – земельный участок, общей площадью 22978,69 кв. м, с кадастровый номером: 58:29:3003003:1529, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6); Хранение автотранспорта (код 2.7.1), адрес: Российская Федерация, Пензенская обл., г. о. город Пенза, Пенза г., Богданова ул., з/у № 34 (адрес в соответствии с Распоряжением начальника Управления градостроительства и архитектуры города Пензы от 23.12.2020 г. № 416/4р «О присвоении объекту адресации адреса»: Российская Федерация, Пензенская обл., г. о. город Пенза, Пенза г., Богданова ул., з/у № 34), на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома. Земельный участок находится у Застройщика в аренде на основании Договора аренды земельного участка, предназначенный для реализации масштабного инвестиционного проекта № 108/21 от 06 мая 2021г.

**«Общее имущество многоквартирного дома»** - принадлежащее собственникам помещений и/или машино-мест в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности общее имущество в Многоквартирном доме, а именно:

- помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых помещений, паркинга, машино-мест и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам жилых и нежилых помещений и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений и машино-мест в данном Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в Многоквартирном доме), находящееся в данном Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- земельный участок, на котором расположен данный Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Право общей долевой собственности на Общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам объектов долевого строительства в Многоквартирном доме вне зависимости от

регистрации такого права в Едином государственном реестре недвижимости. Собственнику Объекта долевого строительства во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади всех объектов долевого строительства в Многоквартирном доме. Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество многоквартирного дома постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ не применяются.

**«Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию»** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**«Проектная площадь»** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

**«Фактическая площадь»** – площадь Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

**«Цена договора»** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику за Объект долевого строительства (для строительства (создания) Объекта долевого строительства), которая определяется как сумма денежных средств на возмещение всех затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы связанные с оплатой арендной платы за землю, благоустройством территории в границах земельного участка, относящейся к Многоквартирному дому, выплатой обязательств, в т.ч, но не ограничиваясь, по договорам займа, договорам об открытии невозобновляемой кредитной линии, иным кредитным договорам, а также другие затраты, связанные со строительством (созданием) Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства;

**«Разумный срок устранения недостатков»** - это срок, в течение которого Застройщик обязан устранить недостатки в Объекте долевого строительства, установленный настоящим Договором, который не превышает 45 (сорок пять) календарных дней, с момента получения одной из сторон письменного заявления об устранении выявленных недостатков Объекта долевого строительства.

**«Счет эскроу»** — специальный счет, на котором Эскроу-агент (Банк) учитывает и блокирует денежные средства, полученные от Депонента в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их Бенефициару (Застройщику) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу;

**«Эскроу-агент»** — Публичное акционерное общество «Сбербанк» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8(800) 55-55-550 доб. 60992851 (далее и выше по тексту может именоваться так же - Банк);

**«Депонент»** — Участник долевого строительства, заключивший настоящий Договор с Застройщиком (Бенефициаром) и открывший Счет эскроу в Банке для проведения расчетов по настоящему Договору;

**«Бенефициар»** — Застройщик, заключивший настоящий Договор с Участником долевого строительства (Депонентом) и являющийся получателем денежных средств по договору счета эскроу.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить, в соответствии с проектной документацией Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с проектными характеристиками,

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

определенными в пункте 2.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (Цену Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять **в собственность** Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, но не ограничиваясь:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Жилищным кодексом Российской Федерации;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года (далее – Закон);
- Федеральным Законом Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;
- Разрешением на строительство от 22 октября 2021 года № 58-29-088-2021, выданным Администрацией города Пензы;

- Проектной декларацией № 58-000360 от 01 февраля 2022г., опубликованной в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: [www. наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства в строящемся (создаваемом) Многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1.3.1 Разрешение на строительство от 22 октября 2021 года № 58-29-088-2021, выдано Администрацией города Пензы;

1.3.2. Проектная декларация, оформленная в соответствии с требованиями Закона, и размещенная в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: [www. наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф)

1.3.3. Правоустанавливающий документ на земельный участок: Договор аренды земельного участка, предназначенный для реализации масштабного инвестиционного проекта № 108/21 от 06 мая 2021г.

1.4. Условие привлечения денежных средств Участника долевого строительства: размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящим в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств в том числе Участника долевого строительства, является нежилое помещение, проектные характеристики которой приведены в пункте 2.2 настоящего Договора, при этом у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

2.2. Проектные характеристики Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) , строящегося Застройщиком в составе Многоквартирного дома на Земельном участке:

Номер дома (стр.)	Этаж	Номер Нежилого помещения	Общая проектная площадь Нежилого помещения
1			

2.3. Местоположение Объекта долевого строительства (Нежилого помещения) на этаже Многоквартирного дома, указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемуся его неотъемлемой частью.

2.4. Проектные характеристики Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом окончательная площадь Нежилого помещения определяется по данным кадастрового учета (кадастровых работ – технической инвентаризации).

2.5. Указанная в п.2.2. настоящего Договора площадь Объекта долевого строительства является проектной. Настоящим Стороны пришли к безусловному согласию, что отклонение фактической площади от проектной площади менее чем на 5 (пять) процентов не является существенным изменением размера Объекта долевого строительства, а Цена договора, установленная пунктом 4.1. настоящего Договора, является твердой (фиксированной) и окончательной и не подлежит изменению, в том числе в случаях, если по результатам измерений, проведенных в ходе выполнения кадастровых работ и подготовки технического плана помещения, будет установлено, что Фактическая площадь Объекта долевого строительства отличается от Проектной площади, указанной в настоящем Договоре. Доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства денежных средств в таком случае не производится.

2.6. Любое отклонение/расхождение фактической площади Объекта долевого строительства от общей площади Объекта, определенной/уточненной по окончании выполнения работ по планировке Объекта (возведению внутриквартирных перегородок) и любых отделочных работ в Объекте, Сторонами не признается существенными изменениями Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменение цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

### **3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Нежилое помещение) в срок до 30.06.2025 года, при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства.

3.2. Передача Объекта долевого строительства (Нежилое помещение) Участнику долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.3. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения предложения рассмотреть его и предоставить Застройщику письменный ответ. В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок,

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

Застройщик будет считать, что такое согласование на предложение об изменении условий Договора со стороны Участника долевого строительства получено.

3.4. Сдача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту в сроки, установленные настоящим Договором. При этом стороны настоящего Договора согласовывают, что сезонные работы, включающие в себя благоустройство прилегающей территории (озеленение, асфальтирование, установка малых архитектурных форм и др.), выполняются Застройщиком согласно требованиям технических регламентов вне зависимости от даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Данное обстоятельство не может являться причиной отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Передача Нежилого помещения Участнику долевого строительства осуществляется не ранее получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не исключительно, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора (оплата Цены Договора).

3.6. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 3.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.8 Договора, при этом в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик по своему усмотрению, в разумный срок, направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 3.8 Договора, с указанием в таком сообщении даты или периода передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, обязан принять Квартиру в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретной даты и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах указанного в настоящем пункте Договора срока для передачи Объекта долевого строительства.

3.8. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 3.7. настоящего Договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства могут быть составлены Застройщиком в одностороннем порядке только при наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.3.6 Договора, либо, в случае если оператором почтовой связи заказное письмо, направленное в соответствии с п.3.6. Договора, возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием

Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.9. До передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту в порядке, предусмотренном настоящим Договором, и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д.

3.10. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства, к Участнику долевого строительства переходит право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику за Объект долевого строительства – Квартиру (в т.ч. для строительства (создания) Объекта долевого строительства) составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный Счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:  
Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: **ФИО.**

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Новое Решение»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет эскроу до \_\_\_\_\_ года.

Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения Депонируемой суммы на Счет эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, за счет собственных денежных средств в срок до \_\_\_\_\_ года, но не ранее даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно: до **30.06.2025 г.**

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу. Процентная ставка по Счету эскроу – 0 % годовых.

4.3. Цена Договора включает в себя стоимость услуг Застройщика, а так же стоимость расходов, понесенных Застройщиком при строительстве (создании) Объекта долевого строительства (в том числе выполнение в полном объеме строительно-монтажных работ, оказание услуг по техническому надзору и иных услуг, работ по благоустройству прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство), а

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

также возмещение:

- Затраты на приобретение Земельного участка, в случае его приобретения, или затраты на приобретения права аренды Земельного участка, а также затраты на проведение кадастровых (геодезических) работ по определению границ земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома;
- затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- иных затрат, предусмотренных ст. 18 Закона и необходимых для строительства (создания) Многоквартирного дома.

4.3.1. В случае отказа Банка от заключения Договора Счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.4. Участник долевого строительства обязан не позднее 10 рабочих дней открыть Счет эскроу в ПАО «Сбербанк» и перечислить Цену Договора на открытый Счет эскроу в сроки и на условиях настоящего договора.

В случае приобретения Объекта долевого строительства частично за счет федеральных, региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей имеющих детей, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней обратиться за перечислением денежных средств, в уполномоченное учреждение.

4.5. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны, в соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона, пришли к соглашению, о том, что в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в настоящем Договоре обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства: безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок, возмещает расходы Участника долевого строительства на устранение недостатков, соразмерно уменьшает Цену договора.

5.3. Наличие недостатков, указанных в п.5.2 Договора устанавливается актом, который подписывается сторонами. Акт составляется по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным указанием в нем, выявленных недостатков и согласованных порядка и сроков устранения таких недостатков. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства. Подписав Акт приема-передачи Объекта долевого участия, Участник долевого строительства тем самым подтверждает, что принятый Объект соответствует качеству, предусмотренному условиям настоящего Договора, пригоден для проживания, и не имеет недостатков, препятствующих проживанию.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и



инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и при выявлении недостатков приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать Разумный срок устранения недостатков, с момента получения требования.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также в случае выполнения внутренней перепланировки Объекта долевого строительства, без получения разрешительной документации, выданной уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, а так же вследствие воздействия третьих лиц и механических повреждений.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение видов работ, указанных в Приложении №1 настоящего Договора.

6.1.2. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и, после передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе и о ведущемся строительстве в соответствии с Законом.

6.1.4. Нести риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Объекта долевого строительства до его приемки Участником долевого строительства, кроме случая, когда при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.1.5. Своевременно и в сроки, указанные в Договоре уведомлять участника долевого строительства

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, о принятии Объекта долевого строительства по акту приема-передачи всеми допустимыми способами в соответствии с законодательством Российской Федерации. При повторном уведомлении Участника долевого строительства, Застройщик оставляет за собой право уведомлять Участника долевого строительства любыми иными способами, в том числе но, не ограничиваясь, путем направления писем, писем на электронный адрес Участника долевого строительства, sms – рассылки.

6.1.6. Согласовывать с Участником долевого строительства изменения в проектной документации только в отношении Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих Объект долевого строительства.

6.2.2. Внести изменения и дополнения в проект строительства Многоквартирного дома без предварительного согласования с Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.3. Устанавливать специальные дни посещения строительной площадки, на которой осуществляется возведение Дома. В другие дни посещение строительной площадки Участником долевого строительства запрещается.

6.2.4. Привлекать денежные средства, в том числе кредитные средства от кредитных организаций, для осуществления обязанностей по возведению Многоквартирного дома.

6.2.5. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты Цены Договора в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

6.3.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

6.3.3. В разумный срок, со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения от Застройщика необходимых документов для регистрации права собственности обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.3.4. Одновременно с принятием Объекта долевого строительства и государственной регистрацией права собственности в отношении Объекта долевого строительства, заключить договор на оказание коммунальных услуг, услуг и работ по управлению Домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Доме с управляющей организацией либо с иной организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Домом.

6.3.5. В срок не более 5 (Пяти) календарных дней с момента наступления соответствующих изменений уведомить Застройщика (по телефону, факсу, заказным письмом или иным способом) об изменениях в персональных данных (фамилии, имени, отчестве, адресе места жительства, адресе для получения корреспонденции от Застройщика, и т.д.). Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства. Все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения Застройщиком уведомления Участника долевого строительства об изменении таких сведений.

6.3.6. Не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обратиться совместно с Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области, для государственной регистрации настоящего Договора.

6.3.7. В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента совершения такой уступки прав требования по настоящему Договору и государственной регистрации договора уступки,

соответственно. В срок, указанный в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации, либо оригинал договора уступки прав требований.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае неуплаты (неполной уплаты) Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик, в соответствии с ч. 2 ст. 391 Гражданского Кодекса Российской Федерации, вправе не предоставить согласие на уступку права требования с переводом долга.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

Уступка прав и обязанностей Участником долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу на условиях, отличных от указанных в настоящем Договоре, не влечет для Застройщика никаких юридических последствий.

6.3.8. Уступка Участником долевого строительства своего права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу, допускается только в случае, если Кредитным договором (Договором займа), заключенным Участником долевого строительства с Банком (Займодавцем) допускается уступка Участником долевого строительства прав требования по Кредитному договору (Договору займа).

В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору третьему лицу Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания такого соглашения уступки прав требования по настоящему Договору, в письменной форме.

В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6.3.9. При посещении строительной площадки, на которой осуществляется возведение Многоквартирного дома, соблюдать правила посещения строительной площадки, установленные Застройщиком.

В случае предоставления Застройщиком согласия на посещение Участником долевого строительства строительной площадки, Участник долевого строительства при посещении строительной площадки несет ответственность, в т. ч. материальную, уголовную, административную, за причинение вреда жизни и здоровью себе и/или посетителям строительной площадки или иным лицам. При этом Участник долевого строительства обязуется в безусловном порядке оплатить ущерб и компенсировать понесенные в связи с этим убытки за свой счет. Участник долевого строительства осознает, что строительная площадка является местом повышенной опасности и в случае перемещения Участника долевого строительства по строительной площадке с несовершеннолетними детьми Участник долевого строительства несет полную ответственность за жизнь и здоровье этих детей. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства соглашается с тем, что строительная площадка является местом повышенной опасности.

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

6.3.10. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Многоквартирного дома за период с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления Застройщиком Участнику долевого строительства соответствующего счета.

6.4. Участник долевого строительства обязуется:

6.4.1. После подписания Передаточного акта за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.

6.4.2. С момента получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства обязуется, в соответствии со ст. 30, 39, 154 ЖК РФ нести бремя расходов на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в т.ч. коммунальные услуги, приходящиеся на общедомовые нужды. Доля таких расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, в котором проживает собственник.

Расход электроэнергии в местах общего пользования Многоквартирного дома включает не только освещение и другое энергопотребление межквартирных лестничных площадок, лестниц, чердаков, подвалов, электропитание домофона, усилителей телеантенн коллективного пользования и другого имущества, придворное освещение, все объекты, находящиеся на участке земли, принадлежащем собственникам данного дома, и присоединенные к внутридомовой электрической сети, но и технологические потери во внутридомовых электрических сетях.

6.4.3. Нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

6.5. Участник долевого строительства имеет права предусмотренные Законом, в том числе:

6.5.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.5.2. При наличии оснований, предусмотренных настоящим Договором, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, уведомив об этом Застройщика в письменной форме.

6.5.3. Стороны гарантируют, что они не являются гражданами с иностранных государств, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022г. №430-р, и такие государства не являются местом их регистрации и/или ведения хозяйственной деятельности и/или извлечения прибыли.

6.5.4. Осуществлять другие права в соответствии с законодательством РФ.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За нарушения обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своих обязанностей по уплате Цены Договора и/или принятию Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (любого из платежей предусмотренного Договором) за каждый день просрочки.

7.4. В случае нарушения установленного в пункте 3.5 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от Цены договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/

переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Многоквартирного дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией, в случае если проектной документацией, предусмотрены места для установки внешних блоков кондиционеров на фасаде Многоквартирного дома.

В случае нарушения участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, стихийные бедствия, чрезвычайные ситуации естественного и техногенного характера, введение режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, осуществления ограничительных мероприятий (карантина), введение чрезвычайного или военного положения, военные действия какого-либо характера, террористических актов, принятие актов государственными органами, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

При этом к такому сообщению должен прилагаться документ, подтверждающий факт наступления указанных выше обстоятельств, выданный уполномоченным на это органом.

8.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление Стороной о наступлении таких обстоятельств, имеет своими последствиями невозможность ссылки на такие обстоятельства в качестве основания для освобождения от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязанностей по Договору.

8.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

8.5. Если указанные в п.8.1 Договора обстоятельства и их последствия будут длиться более (трех) месяцев, то Стороны обязуются согласовать порядок дальнейшего выполнения обязательств по Договору.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, только в период его действия, т.е. до исполнения Сторонами всех существенных условий Договора, в том числе по оплате и передаче Объекта долевого участия. После подписания акта приема-передачи, либо перечисления всей суммы указанной п. 4.3 Договора, Договор считается исполненным и расторжению не подлежит. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. В случае, если уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.4 Договора.

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

9.3. В случае, если уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 9.4 Договора.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 9.2, 9.3 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора. Доказательством могут служить данные сервиса отслеживания почтовых отправлений официального сайта Почты России по адресу в информационно-телекоммуникационной сети Интернет: <https://www.pochta.ru/tracking> либо иных данных курьерских служб, служб доставки корреспонденции.

9.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 9.2, 9.3 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора в порядке и сроки, предусмотренные Законом.

9.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым, если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям не предусмотренным Законом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения затрат, связанных с оформлением и заключением Договора.

9.8. В случае расторжения настоящего Договора часть денежных средств внесенных на Счет эскроу за приобретение Объекта долевого строительства за счет федеральных, региональных или муниципальных средств по программе поддержки российских семей имеющих детей, перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет с которого поступили денежные средства.

## **10. РЕШЕНИЕ СПОРОВ**

10.1. Любые споры, возникающие из Договора или в связи с ним, в первую очередь решаются Сторонами путем переговоров в порядке досудебного урегулирования спора.

10.2. Если Сторонам не удалось решить спор в порядке, предусмотренном п.10.1 настоящего Договора, такой спор между Сторонами рассматривается и решается в соответствующем суде, согласно нормам действующего законодательства Российской Федерации.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации Сторонами настоящего Договора.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации и) являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Если иное не предусмотрено условиями настоящего Договора, любое уведомление, корреспонденция или другая информация, предоставляемая в рамках этого Договора, считается отправленной в случае, если она передается непосредственно в руки или заказной почтой (с уведомлением) или курьерской почтой по адресу, указанному в этом Договоре. Такая корреспонденция считается полученной адресатом с даты его вручения адресату.

Корреспонденция также считается полученной адресатом, если:

- а) адресат отсутствует по указанному в данном Договоре адресу и от адресата не поступало надлежащего уведомления об изменении адреса;
- б) адресат отказался от получения уведомления, о чем имеется сообщение организации связи;
- в) адресат не явился за получением уведомления, о чем имеется сообщение организации связи.

11.5. Сторона, изменившая свой адрес местонахождения и/или места проживания (физическое лицо) и письменно не уведомившая об этом другую сторону на протяжении 7 (семи) календарных дней с момента такого изменения, не имеет права заявлять претензии о неполучении уведомления, корреспонденции или другой информации, которые были отправлены другой Стороной на указанный в содержании этого Договора адрес.

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

11.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.8. Участник долевого строительства выражает и дает полное и безоговорочное согласие без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п. на следующее:

- отчуждение объектов недвижимости в составе Многоквартирного дома Застройщиком, права на которые будут зарегистрированы им на свое имя после сдачи дома в эксплуатацию;
- на межевание Земельного участка, любое преобразование Земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003003:1529 (объединение, раздел, перераспределение с земельными участками, перераспределение с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, образование части (частей) земельного участка, исправление ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 58:29:3003003:1529), принадлежащего Застройщику на праве аренды, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома и в составе которого находится Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу в залог, в том числе последующий залог, любому банку и/или иному лицу, в случае обращения банком взыскания на предмет залога/уступки прав (требований) по кредиту, обеспеченному залогом: -права аренды предоставленного для строительства (создания) Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка, и самого Земельного участка (его частей), принадлежащего Застройщику на праве аренды, -строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;- залог возникающих в будущем у Залогодателя имущественных прав (требования) квартир и нежилых помещений в Многоквартирном доме; - объекта незавершенного строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект;- Многоквартирного дома с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона, Участнику долевого строительства, в обеспечение исполнения любых обязательств Застройщика перед банком. Данное согласие действует, в том числе и после получения, в установленном законом порядке, Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, и прекращает свое действие после полного освоения всего указанного Земельного участка Застройщиком, а также распространяется на всех последующих участников долевого строительства, собственников (правопреемников) в отношении Объекта долевого участия.

\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства

Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, может быть разделен на два или несколько земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

Настоящим Участник долевого строительства соглашается на заключение Застройщиком и собственником Земельного участка любой сделки, в том числе, купли-продажи (выкупа), сдачу в субаренду, передача прав и обязанностей, на государственную регистрацию перехода права, регистрацию права субаренды, аренды, перехода прав и обязанностей, а также на замену предмета залога в виде права в виде самого Земельного участка, в виде самого вновь образованного земельного участка (участков), в виде права аренды, субаренды, на вновь образованный земельный участок (участки).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади. В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик обязан согласовывать с Участником долевого строительства изменения в проектной документации на Многоквартирный дом только в отношении Объекта долевого строительства – Нежилого помещения.

Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться правами на Земельный участок и Земельным участком без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на Земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей Земельного участка, с целью определения части Земельного участка, занятого Многоквартирным домом и частей Земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением Земельного участка путем его межевания.

Помимо вышеизложенного Участник долевого строительства соглашается на заключение Застройщиком и собственником Земельного участка любой сделки, в том числе, купли-продажи (выкупа), в результате которой к Застройщику перейдет право собственности на Земельный участок, на государственную регистрацию такого перехода, а также на замену предмета залога в виде права аренды Земельного участка на предмет залога в виде самого Земельного участка (в случае перехода к Застройщику права собственности на Земельный участок); в виде права аренды на вновь образованный земельный участок (участки); в виде самого вновь образованного земельного участка (участков).

11.9. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного дома, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или



совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Согласие на обработку персональных данных дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв настоящего согласия может быть произведен в письменной форме путем направления соответствующего письменного уведомления не менее чем за 3 (три) месяца до момента отзыва согласия.

Участник долевого строительства извещен и не возражает, что его персональные данные будут переданы Эскроу-агенту, для открытия и ведения Счета эскроу.

11.10. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.11. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Многоквартирный дом строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Многоквартирного дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.12. Договор подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у Застройщика, один – у Участника долевого строительства.

11.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Приложение №1 – «План объекта долевого строительства».

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:** ООО «Специализированный застройщик "Новое Решение", 440015 г. Пенза, ул. Байдукова, 102 «Б», ОГРН 1165835071665, ИНН 5835121117, КПП 583501001, р/с № 40702810848000010315 в ПАО «Сбербанк России» Пензенское отделение №8624, БИК 045655635, к/с 30101810000000000635.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ М.А. Акчурин

М.п.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

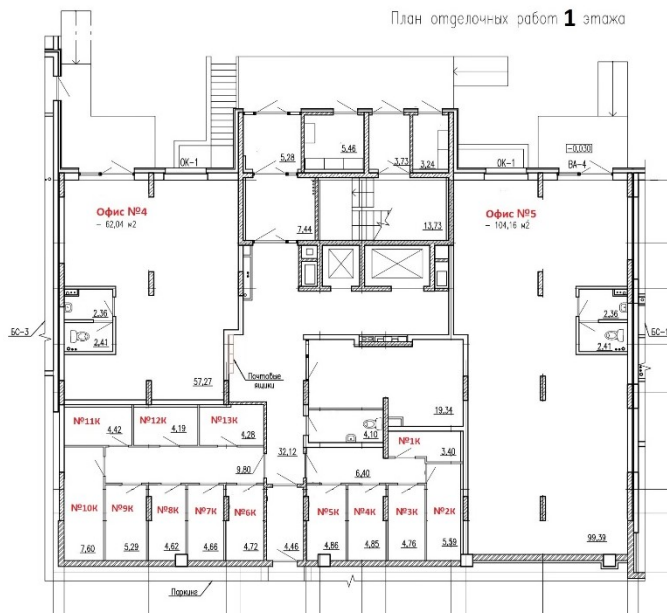
\_\_\_\_\_ Застройщик

\_\_\_\_\_ Участник долевого строительства



Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве  
 многоквартирного жилого дома № НР/БГ-НП-\_\_\_\_  
 от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022г.

**План объекта долевого строительства,  
 отображающий местоположение объекта долевого строительства на этаже**



*Примечание:*

Графические обозначения сантехнического оборудования и элементов внутреннего водопровода и канализации нанесены на данный план исключительно для обозначения входящих в состав Объекта долевого строительства помещений (комната(ы), ванная комната/туалет либо совмещенный санузел). Разводка внутреннего водопровода и канализации выполняется в соответствии с проектной документацией, перечень подлежащего установке оборудования определяется Договором

Сведения о виде и назначении Многоквартирного дома: многоквартирный жилой дом

Этажность: 12-14-15 этажей

Количество этажей (шт): 13-15-16

Количество подземных этажей (шт): 1

Сведения об общей площади Многоквартирного дома: 22978,69 кв.м.

Сведения о материале наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки ячеистого бетона).

Сведения о материале поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты толщ.180 мм из бетона класса В25

отдельные участки – монолитные железобетонные.

Сведения о классе энергоэффективности: А+ («очень высокий»)

Сейсмостойкость: 5 и менее баллов

Сведения о назначении Объекта долевого строительства: нежилое помещение (\_\_\_\_\_)

Номер Объекта долевого строительства: \_\_\_\_\_

Сведения об этаже, на котором расположен Объект долевого строительства: 1 этаж

Сведения об общей площади

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства на условиях Договора и настоящего Приложения № 1 к Договору, а именно передается Участнику долевого строительства Застройщиком со следующими выполненными в Объекте долевого строительства работами и со следующим оборудованием:

- полы – цементно-песчаная стяжка,

\_\_\_\_\_  
 Застройщик

\_\_\_\_\_  
 Участник долевого строительства

- потолки – монолитная плита,
- стены из блоков ячеистого бетона – без штукатурки,
- перегородки из пазогребневых плит – без затирки и шпаклевки;
- установлены оконные и балконные блоки согласно проекту;
- установлены входные двери с одним замком, согласно проекту;
- ХВС выполнено с вводом магистралей в офисное помещение, с установкой счетчиков ХВС, и запорной арматуры.
- ГВС выполнено с вводом магистралей в офисное помещение, с установкой счетчиков ГВС, и запорной арматуры.
- установлены канализационные ПВХ стояки с заглушками, без разводки и без установки сантехприборов и сантехники;
- системы отопления выполнены согласно проекту;
- в офисных помещениях осуществлено устройство стен и перегородок согласно проекту;
- система пожаротушения выполнена согласно проекту.

Проведение иных строительных и отделочных работ, установка иного оборудования, приборов, и т.п. в том числе установка межкомнатных дверей, чистовая отделка стен, полов, потолков, откосов, разводка слаботочных сетей (радио, телефон, интернет, кабельное телевидение и пр.), разводка ХВС, ГВС, водоотведения (канализации) и электрики с установкой розеток, выключателей, установка сантехнических приборов, сантехники (ванн, унитазов, раковин, смесителей, моек и т.п.), установка электрического звонка, не производятся. Указанные в настоящем абзаце работы, а также иные работы, предусмотренные проектом Многоквартирного дома, но не входящие в стоимость Объекта долевого строительства, выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет после подписания акта приема-передачи.

#### **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:** ООО «Специализированный застройщик "Новое Решение", 440015 г. Пенза, ул. Байдукова, 102 «Б», ОГРН 1165835071665, ИНН 5835121117, КПП 583501001, р/с № 40702810848000010315 в ПАО «Сбербанк России» Пензенское отделение №8624, БИК 045655635, к/с 30101810000000000635.

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
М.п. М.А. Акчурин

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_Застройщик

\_\_\_\_\_Участник долевого строительства

